Mainz – Hechtsheim

Stilvolles Zuhause in Feldrandlage mit Garten, Garage und zwei Stellplätzen

Objektnummer: 26017066



KAUFPREIS: 975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207.06 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 336 m^2

Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26017066
Wohnfläche	ca. 207.06 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	975.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 71 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	105.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06131 - 97 20 40

Partner-Shop Mainz | Rheinstraße 33 | 55116 Mainz
mainz@von-poll.com | *www.von-poll.com/mainz*

Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen und eine gehobene Ausstattung in unmittelbarer Feldrandlage. Auf einem Grundstück von ca. 336 m² erwartet Sie eine Immobilie, die mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, ihrem gepflegten Gesamtzustand und ein Wohngefühl überzeugt, das eher an ein freistehendes Einfamilienhaus erinnert.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die angenehme Wohnatmosphäre spürbar. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie die großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen und einen schönen Blick ins Grüne ermöglichen. Hochwertige Bodenbeläge und eine geschmackvolle Ausstattung unterstreichen den modernen Charakter des Hauses.
Die offene Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Zimmer sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer. Eines der Zimmer verfügt über eine großzügige Loggia mit einem traumhaften Blick über die umliegenden Felder und bietet damit einen ganz besonderen Rückzugsort.

Das ausgebaute Dachstudio eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend als Homeoffice, Hobbybereich, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort. Das Untergeschoss mit weiteren wohnlich nutzbaren Flächen sowie einem zusätzlichen Badezimmer komplettieren das Raumangebot.
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze direkt am Haus.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, familienfreundlichem Umfeld, durchdachter Raumaufteilung und unverbaubarem Blick ins Grüne macht diese Immobilie zu einem Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit Ruhe, Komfort und Lebensqualität verbinden möchten. Eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohnlagen der Umgebung.

Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Ausstattung und Details

- Eingangstür mit Fingerprint-Öffnung
- elektrisches Garagentor (mit Fernbedienung)
- zentrale sowie einzelne Rollladenbedienung
- Kamin im Wohnbereich
- integrierte LED-Deckenbeleuchtung (Flur, Küche, Bäder)
- sehr schön angelegter Garten mit Cortenstahlkugelbrunnen
- 2011: neue Heizungsanlage
- 2014: Umbau Dachgeschossfenster, Erneuerung Garagentor und Haustür
- 2014: neuer Fassadenanstrich
- 2017: neue NEXT-Küche
- 2019: Erneuerung Terrasse, Anlage Natursteinplasterweg, Brunnenanlage

Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Alles zum Standort

Hechtsheim zählt zu den größten und zugleich vielseitigsten Stadtteilen von Mainz und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus gewachsener Ortsstruktur, moderner Infrastruktur und hervorragender Anbindung. Der Stadtteil verbindet dörflichen Charme mit urbaner Dynamik und bietet ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufstätige und Pendler.
Der historische Ortskern mit seinen kleinen Gassen, Fachwerkhäusern und lokalen Geschäften verleiht Hechtsheim ein besonderes Flair. Gleichzeitig sorgen umfangreiche Gewerbe- und Einkaufsbereiche für eine ausgezeichnete Versorgung im Alltag. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind zahlreich vorhanden. Die umliegenden Felder und Weinberge bieten zusätzlich Raum für Erholung und Aktivitäten im Freien.
Verkehrsanbindung:
Hechtsheim verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Mainzer Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
Straßenbahn- und Buslinien verkehren regelmäßig und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Über die nahegelegenen Autobahnen A60 und A63 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Wiesbaden, Frankfurt und in die gesamte Rhein-Main-Region.
Der Mainzer Hauptbahnhof ist schnell erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie das S-Bahn-System. Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar und macht Hechtsheim besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende.

Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26017066 - 55129 Mainz – Hechtsheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

Rheinstraße 33, 55116 Mainz
Tel.: +49 6131 - 97 204 0
E-Mail: mainz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com